



Tribunale Ordinario di Rovigo
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Rovigo

Il Giudice dell'esecuzione, ad integrazione di quanto disposto al verbale di udienza del 12.7.2024, a scioglimento della riserva assunta in ordine alla questione del coordinamento del precedente pignoramento fiscale sui canoni di locazione del lotto 1, oggetto di esecuzione mobiliare fiscale,

O S S E R V A

Come chiarito dalla Suprema Corte, con principio di diritto cui questo Giudice intende attenersi, "le disposizioni dell'art. 2918 c.c. (relative all'opponibilità ai creditori dei fatti estintivi e/o modificativi dei crediti derivanti da rapporti di locazione, non ancora scaduti alla data del pignoramento) sono applicabili sia in caso di espropriazione diretta dei suddetti crediti sia in caso di espropriazione del bene locato che ad essi si estenda, quali frutti, ai sensi dell'art. 2912 c.c.; l'espressione «liberazione di pigioni e di fitti non ancora scaduti» ha riguardo ad ogni ipotesi di estinzione di tali crediti, compresi il pagamento anticipato dei canoni non scaduti e l'eventuale remissione del relativo debito" (Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 35876 del 06/12/2022);

I canoni relativi al lotto 1 sono stati oggetto di pignoramento fiscale ai sensi dell'art. 72 DPR 602/1973. Ha chiarito la corte di legittimità, con riferimento alla diversa ipotesi di cui all'art. 72-bis DPR cit., che, "In tema di procedura di riscossione coattiva a mezzo ruolo, l'ordine di pagamento diretto rivolto dall'agente della riscossione, ai sensi dell'art. 72 bis del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, configura un pignoramento in forma speciale, che inizia con la notificazione dell'atto al debitore esecutato e al terzo pignorato - per l'effetto assoggettato agli obblighi del custode ex art. 546 cod. proc. civ. - e si completa

con il pagamento da parte di quest'ultimo; qualora l'ordine di pagamento abbia ad oggetto crediti dovuti in forza di un rapporto esistente ma non ancora esigibili, il pagamento ad opera del terzo delle somme già maturate alla data di notificazione dell'ordine tiene luogo dell'assegnazione del credito pignorato, anche con riguardo alle somme dovute dal terzo alle scadenze successive, permanendo la legittimazione dell'agente della riscossione alla percezione delle stesse fino a concorrenza del credito azionato" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2857 del 13/02/2015). Da tale principio di diritto può ricavarsi che, nel caso in cui il pignoramento esattoriale sia positivo, il mancato pagamento dei crediti non ancora venuti ad esistenza non fa venire meno il vincolo del pignoramento. Tale principio pare applicabile, per medesimezza di ragione giustificatrice, anche al pignoramento di canoni ex art. 72 DPR cit., norma che prevede come "L'atto di pignoramento di fitti o pigioni dovute da terzi al debitore iscritto a ruolo o ai coobbligati contiene, in luogo della citazione di cui al numero 4) dell'articolo 543 del codice di procedura civile, l'ordine all'affittuario o all'inquilino di pagare direttamente al concessionario i fitti e le pigioni scaduti e non corrisposti nel termine di quindici giorni dalla notifica ed i fitti e le pigioni a scadere alle rispettive scadenze fino a concorrenza del credito per cui il concessionario procede."

Alla luce dei principi sopra richiamati, può ricavarsi che il pignoramento di canoni avvenuto in data certa antecedente al pignoramento dell'immobile locato va giuridicamente qualificato come un'ipotesi di cessione o liberazione anticipata di canoni non ancora scaduti, con conseguente applicazione della disciplina di cui all'art. 2918 c.c.

Ai sensi dell'art. 2918 c.c., "Le cessioni e le liberazioni di pigioni e di fitti non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, se non sono trascritte anteriormente al pignoramento. Le cessioni e le liberazioni per un tempo inferiore ai tre anni e le cessioni e le liberazioni superiori ai tre anni non trascritte non hanno effetto, se non hanno data certa anteriore al pignoramento e, in ogni caso, non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento";

Conseguentemente, e in definitiva, costituendo il pignoramento dei canoni un atto indubbiamente avente data certa anteriore al pignoramento, e del pari non trascritto (né, del resto, trascrivibile), ne consegue che l'ente pubblico pignorante potrà continuare a percepire i canoni sino al trascorrere di un anno dalla data di perfezionamento del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura immobiliare (ovverosia un anno a decorrere dal 5.12.2023), mentre successivamente (ovverosia a partire dal 6.12.2024) i canoni andranno versati dal conduttore al custode giudiziario – prima – e all'aggiudicatario -poi.

P.Q.M.

DICHIARA l'opponibilità del pignoramento mobiliare dei canoni di locazione del lotto 1 alla procedura sino al 5.12.2024, e l'inopponibilità per il tempo successivo.

Si comunichi alle parti.

Si comunichi al Comune di Montagnana a mezzo PEC a cura del custode.

Il delegato dia pubblicità delle presenti disposizioni in sede di vendita, mediante precisazione di quanto disposto nell'avviso di vendita e mediante allegazione del presente provvedimento.

Si dà atto che il presente provvedimento, sottoscritto dal Giudice con firma digitale, viene depositato in unico originale telematico ex art.15 DM 44/2011.

Rovigo, 12/07/2024

IL GIUDICE

Dott. Marco Pesoli